



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Bergedorf

Bezirksamt Bergedorf - Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt - Postfach 800380 - 21003 Hamburg

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
Bauprüfung - B/WBZ 2

###

Wentorfer Straße 38 a
21029 Hamburg
Telefax
040 - 4 279 06 - 047
E-Mail
Baupruefung@bergedorf.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###
Telefon - ###

GZ.: B/WBZ/04770/2016
Hamburg, den 13. Februar 2017

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
06.09.2016

Grundstück
Belegenheiten
Baublock
Flurstücke

601-016
1141, 2945, 2946, 870

in der Gemarkung: Boberg

Neubau eines Aldi-Marktes

VORBESCHIED

Nach § 63 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) in der geltenden Fassung werden unbeschadet der Rechte Dritter die im Antrag gestellten Fragen beantwortet.

Der Vorbescheid gilt zwei Jahre (§ 73 Abs. 2 HBauO).

Die Geltungsdauer kann auf Antrag jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden (§ 73 Abs. 3 HBauO).

Grundlage der Entscheidung



Kunden-WC
Aufzug

Termine nach Vereinbarung unter der
Telefon-Nr.: 42891 - 4000

Öffentliche Verkehrsmittel:
S2, S21 Bergedorf
Bus 235 Rathaus Bergedorf
alle Busse Mohnhof

Grundlage der Entscheidung ist bzw. sind

- der Bebauungsplan Lohbrügge 17

mit den Festsetzungen: GE max. III, GRZ 0.6, GFZ 1.6
in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990

- die beigefügten Vorlagen Nummer

12 / 5	Flurkartenauszug / Karte
12 / 7	Ansicht
12 / 8	Ansicht
12 / 9	Ansicht/Photovoltaik
12 / 10	Baubeschreibung
12 / 13	Lageplan
12 / 14	Berechnung / Grundflächenzahl

unter der Maßgabe der nachfolgenden Entscheidungen, Nebenbestimmungen, Hinweise und grünen Eintragungen in den Vorlagen

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist die geplante Größe der Verkaufsfläche bei gleichbleibendem ALDI-Standardsortiment genehmigungsfähig?**

Ja - s. Begründung zu Nr. 7.1

2. **Ist die geplante Lage des Baukörpers städtebaulich vertretbar und unter der Voraussetzung des Zukaufes der benachbarten Grundstücksfläche genehmigungsfähig?**

Ja - die Lage des geplanten Baukörpers ist städtebaulich vertretbar.
Voraussetzung für die Bebauung ist die Baulasterklärung nach § 79 Absatz 1 HBauO über die Errichtung des Gebäudes auf mehreren Grundstücken (§ 7 Abs. 1 HBauO) oder der Nachweis der Verschmelzung der Flurstücke 870 und 1141 bzw. der Nachweis der Eintragung beider Flurstücke auf einem Grundbuchblatt.

3. **Erforderliche Baumpflanzungen gemäß Bebauungsplan - Kann von der Festsetzung befreit werden, bzw. ist für die im vorbeschriebenen Bereich entfallenden Bäume die Schaffung einer Ausgleichsfläche mit Anpflanzung neuer Bäume an anderer Stelle, außerhalb des Baugrundstückes zulässig?**

Nein - Gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan ist für je sechs Stellplätze ein Laubbaum mit einer offenen Vegetationsfläche von mind. 16 m² zu pflanzen. (vgl. § 2 Nr. 3.7 des Gesetzes zum Bebauungsplan)

"In den Gewerbegebieten sind für die Baumpflanzungen heimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden. Je Baum ist ein offener Vegetationsraum von mindestens 16 m² Fläche und 0,8 m Tiefe anzulegen. Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Bei Abgang der anzupflanzenden Bäume sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen und zu erhalten." (vgl. § 2 Nr. 3.8 des Gesetzes zum Bebauungsplan)

4. **Ist die geplante Überschreitung der GRZ genehmigungsfähig?**

Ja - Begründung s. Nr. 7.2

5. **Kann unter Berücksichtigung des geplanten klima- und ressourcenschonenden Gesamt-Energiekonzeptes eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich der Grünflächen auf dem Grundstück in Aussicht gestellt werden?**

Nein – Gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan sind in den Gewerbegebieten mind. 20 % der Grundstücksflächen als offene Vegetationsflächen anzulegen. (vgl. § 2 Nr. 3.6 des Gesetzes zum Bebauungsplan)
Der überarbeitete Lageplan vom 02.12.2016 erfüllt diese Anforderung; eine Befreiung ist daher nicht erforderlich.

6. **Ist die geplante Verschiebung der Grundstückszufahrten genehmigungsfähig?**

Die Zuständigkeit für bauliche Veränderungen im öffentlichen Raum liegt beim Fachamt Management des öffentlichen Raums.
Es wird empfohlen, die grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit der Verschiebung der Grundstückszufahrten und der damit ggf. erforderlichen Umbauten im öffentlichen Raum vor Antragstellung mit dem Fachamt zu klären.
Für Rückfragen hierzu wenden Sie sich bitte an B/MR3, Tel.: 040 - 428 91 22 88

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

7. Folgende planungsrechtliche Befreiungen werden nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt

- 7.1. für die Erweiterung der genehmigten Verkaufsfläche um mehr als 20% (von 873 m² auf ca. 1200 m²) (§ 2 Nr. 3.5 des Gesetzes zum Bebauungsplan)

Begründung

Planungsziel des Bebauungsplans ist, dem bestehenden Nahversorger Weiterentwicklungsmöglichkeiten, die auch einen Neubau beinhalten, zu eröffnen um die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des periodischen Bedarfs zu gewährleisten. Die beantragte Erweiterung dient dem Wohl der Allgemeinheit.

- 7.2. für das Überschreiten der zulässigen Grundflächenzahl um 0,2 auf 0,8

Begründung

Das beantragte Gebäude und die beantragte Stellplatzanlage zusammen entsprechen der gem. BauNVO 1990 maximal zulässigen GRZ von 0,8 und damit der zulässigen Gesamtversiegelung. Die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl ist somit städtebaulich vertretbar.

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

8. Folgende planungsrechtliche Befreiung wird nach § 31 Absatz 2 BauGB nicht erteilt

- 8.1. für den Verzicht auf Anpflanzung eines Laubbaumes mit einer offenen Vegetationsfläche von mind. 16 m² je sechs Stellplätze (§ 2 Nr. 3.7 und 3.8 des Gesetzes zum Bebauungsplan)

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind, insbesondere sind Grundzüge der Planung berührt. Weiterhin führt die Durchführung der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu keiner offenbar nicht beabsichtigten Härte.

Hinweis

Der Vorbescheid ersetzt nicht die Genehmigung für das Vorhaben und berechtigt nicht zum Beginn der entsprechenden Arbeiten (§ 59 Abs. 1 HBauO i.V.m. § 72 a Abs. 1 HBauO).

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid können Sie innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch bei der im Briefkopf bezeichneten Dienststelle einlegen (§ 70 VwGO).

Gebühr

Über die Gebühr ergeht ein gesonderter Bescheid.

Unterschrift

Weitere Anlagen

Anlage - Statistikangaben zur Umsetzung des HmbTG

Anlage

STATISTIKANGABEN ZUR UMSETZUNG DES HmbTG

Dieser Bescheid wird im Transparenzportal Hamburg veröffentlicht (§ 3 Abs. 1 Nr. 13 HmbTG). Vor der Veröffentlichung werden persönliche Daten aus dem Dokument entfernt.

Für das Transparenzportal wird der Bescheid um folgende Angaben ergänzt:

Art der Baumaßnahme: Errichtung

Art der beantragten Anlage: Gebäude: Gebäudeklasse 1 bis 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nichtwohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 1 Vollgeschoss

Transparenz in HH